

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities II

CNPJ/MF: 10.348.185/0001-83

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA. ("Administrador"), comunica o início da distribuição para subscrição pública de até 350.000 (trezentas e cinquenta mil) cotas, com valor unitário de referência para a emissão de R\$ 1.285,72 cada quota, no montante total de até

R\$450.002.000,00

(quatrocentos e cinquenta milhões e dois mil reais)

A distribuição das Quotas do Fundo foi registrada na CVM em 28 de dezembro de 2010 sob número CVM/SER/RFI/2010/035 e se encerra na data da disponibilização do Anúncio de Encerramento na página da internet do Administrador e CVM.

1. Informações sobre o Emissor:

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities II ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Fundo foi constituído pelo Administrador em 14/10/2009, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da ICVM 472/08, por deliberação da Administradora, mediante Instrumento Particular de Constituição registrado em 14/10/2010, é inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.348.185/0001-83 com seu regulamento devidamente arquivado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 8722360 e suas posteriores alterações, realizadas em 09/08/2010 e em 08/10/2010, que aprovaram a alteração de seu Regulamento e a emissão das Quotas pelo Fundo, foram registradas sob os nºs. 8745847 e 8750493, em 11/08/2010 e 13/10/2010, respectivamente ("Regulamento").

A primeira emissão de cotas do Fundo ocorreu por deliberação do Administrador datada de 09/08/2010, devidamente registrada em 11/08/2010, sob o nº 8745847 no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, no montante de 5.000 (cinco mil) cotas, e foi distribuída em oferta pública mediante esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, no período de 16/08/2010 a 18/08/2010, tendo sido as cotas subscritas em sua totalidade por um único subscritor.

2. Principais Características do Fundo:

2.1. Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitidos resgates de cotas, a não ser por ocasião do término do prazo de vencimento das cotas ou de sua liquidação.

2.2. Prazo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

2.3. Público-Alvo

O investimento no Fundo se destina exclusivamente a investidores qualificados (conforme definido na Instrução CVM nº 409/04) que certifiquem possuir capacidade financeira para tolerar a volatilidade e o risco inerente a um investimento no Fundo.

2.4. Cotas

As Cotas não poderão ser resgatadas. A propriedade das Cotas não garante aos cotistas do Fundo o exercício quaisquer direitos de propriedade sobre os empreendimentos imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo.

As Cotas garantirão aos seus titulares o direito de receber as distribuições de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Quotas, as quais

poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, por meio da negociação em mercado de balcão organizado.

As Cotas somente serão admitidas à negociação por meio da CETIP.

3. Características da Emissão / Oferta:

| | |
|--|--|
| Administrador e Gestor: | Votorantim Asset Management DTVM Ltda. Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar Cidade: São Paulo – SP CNPJ/MF sob o n.º 03.384.738/0001-87 |
| Diretor Responsável: | Robert John van Dijk |
| Número de Quotas a serem emitidas: | 350.000 quotas |
| Valor de Referência das Quotas a serem emitidas: | O valor unitário das quotas, para fins de referência para a emissão, será de R\$ 1.285,72 (um mil, duzentos e oitenta e cinco reais e setenta e dois centavos), sem prejuízo de que o efetivo valor unitário de subscrição das Quotas será fixado na data de integralização das referidas quotas, e corresponderá ao valor unitário das Quotas do Fundo na data da efetiva integralização. |
| Quantidade de Cotas emitidas: | A quantidade de cotas a serem distribuídas poderá, a critério do administrador, e sem a necessidade de novo pedido ou modificação dos termos da Oferta, ser aumentada até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) o número de cotas inicialmente emitidas. |
| Valor da Emissão: | Até R\$ 450.002.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões e dois mil reais) |
| Forma de colocação: | Pública |

| | |
|---|---|
| Tipo de distribuição: | Primária no mercado de balcão |
| Circulação: | As Quotas serão registradas para negociação na CETIP |
| Instituição Custodiante: | Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Auditor Independente: | PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes |
| Data da AGE aprovando a emissão de cotas: | 08/10/2010 (ata e regulamento registrados no 3º Ofício de Registro de títulos e documentos de São Paulo, sob o nº 8750493, em 13/10/2010) |

4. Objetivo e Política de Investimento (artigo 5 do Regulamento do Fundo):

O Fundo tem por objetivo realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários – FII.

O Fundo observará a seguinte política de investimento:

- a. O FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda dos "Ativos-Alvo";
- b. Além dos "Ativos-Alvo" a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o FUNDO deverá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros ativos para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes do Regulamento e na regulamentação aplicável;
- c. As aquisições de "Ativos-Alvo" deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pelo ADMINISTRADOR e/ou por consultor contratado pelo FUNDO para esta finalidade, e aprovadas pelo Comitê de Investimento do Fundo;

- d. O FUNDO poderá adquirir para integrar a sua carteira de investimentos, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, “Ativos-Alvo” que sejam vendidos por qualquer um dos seus cotistas ou por terceiros interessados, ativos de propriedade de outros fundos geridos e administrados pelo ADMINISTRADOR, oriundos de sua carteira própria e ou do patrimônio de empresas coligadas, inclusive podendo realizar a compra de ativos originados, distribuídos, ou de empresas que possuam relacionamento comercial e de crédito com a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas observando-se os limites dispostos no Regulamento, ficando expresso que referidas operações não caracterizam Conflito de Interesses conforme definido no artigo 34 da Instrução CVM nº 472.
- e. O FUNDO poderá alienar, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, os “Ativos-Alvo” integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, inclusive para outros fundos geridos e administrados pelo ADMINISTRADOR, para sua carteira própria, e para empresas coligadas, observando-se o disposto no Regulamento;
- f. O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;
- g. As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas nos “Ativos-Alvo”, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM;
- h. Caso o gestor do fundo entenda que não existam “Ativos-Alvo” disponíveis para compra, em um dado momento de mercado, o ADMINISTRADOR a seu exclusivo critério, estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de cotas do FUNDO, sendo responsabilidade do ADMINISTRADOR, nesses casos, reapresentar aos cotistas novo cronograma de emissão, em Assembléia Geral de cotistas convocada para esse fim.

5. Taxa de Administração, Performance, Ingresso ou Saída

O Administrador, conforme estabelecido no artigo 32 do Regulamento do Fundo, receberá por seus serviços taxa de administração e taxa de performance, conforme discriminados a seguir:

- (i) Taxa de Administração Fixa: O Administrador receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração anual fixa de 0,7% a.a. (zero vírgula sete por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, que será provisionada diariamente e cobrada mensalmente do FUNDO no último dia útil de cada mês.

- (ii) Taxa de Performance: O Administrador receberá, pelo desempenho do FUNDO, taxa de performance sobre o Excedente Financeiro, conforme definido no item 2 do Parágrafo Quarto do Artigo 15 do Regulamento do FUNDO, acumulada no período de apuração, sendo calculada e paga ao ADMINISTRADOR semestralmente em julho e janeiro e na efetiva liquidação das cotas, e considerando o seguinte:
 - I. O período de apuração da taxa de performance será semestral, com encerramento nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
 - II. As taxas serão provisionadas diariamente e cobradas, da seguinte forma:
 - (a) 50% (cinquenta por cento) da provisão será cobrada, semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro;
 - (b) 100% (cem por cento) da provisão remanescente será cobrada em até 5 (cinco) dias úteis anteriores ao término do prazo da cota.

Não serão cobradas taxas de ingresso e de saída do Fundo.

6. Comitê de Investimento (artigo 35 do Regulamento do Fundo):

O Administrador constituirá um Comitê de Investimento dedicado a este Fundo, com as seguintes atribuições:

- I. Deliberar sobre a estratégia de aquisição e venda dos ativos do Fundo;
- II. Deliberar sobre a contratação de consultoria especializada e/ou peritos para avaliação e emissão de laudos de “Ativos-Alvo” que poderão integrar a carteira do Fundo, ou que já façam parte da sua carteira de investimentos;
- III. Avaliar periodicamente a performance do Fundo e sugerir alternativas para maximizar seu rendimento.

- IV. Avaliar o cenário econômico, o mercado imobiliário atual e suas perspectivas, de forma a antecipar as conseqüências para o Fundo e sugerir alternativas para minimizar riscos e maximizar retorno dos “Ativos-Alvo”.
- V. Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do Fundo;
- VI. Discutir, avaliar, e decidir sobre todos os assuntos inerentes a gestão do Fundo;
- VII. Propor tópicos para a discussão e aprovação da Assembléia Geral dos Cotistas e executar suas deliberações.

O Comitê de Investimento do Fundo será composto pelos seguintes membros:

- I. Diretor Executivo do Administrador;
- II. Superintendente de Gestão do Administrador;
- III. Superintendente de Wealth Management do Administrador;
- IV. Consultores de Investimento e Analistas colaboradores do Administrador;
- V. Consultores Externos contratados pelo Fundo;
- VI. Responsável ou Analista do Departamento de Risco do Administrador

O Comitê de Investimento se reunirá periodicamente, no mínimo mensalmente, sendo que as decisões serão aprovadas por maioria simples, sendo que, para a realização do Comitê de Investimento será necessário a presença dos membros I, II e III conforme descrito acima.

7. Regime de Colocação das Cotas:

O Administrador realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de distribuição, no valor total de até R\$ 450.002.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões e dois mil reais).

8. Negociação de Cotas:

As cotas do Fundo serão registradas para negociação na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

9. Data de Início e Procedimentos da Distribuição:

A colocação e subscrição das quotas somente terá início após: (i) o registro do Fundo e de suas cotas na CVM e (iii) a publicação do Anúncio de Início de Distribuição.

A subscrição das cotas deverá ser efetuada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data em que for publicado o Anúncio de Início da Distribuição.

O Cotista que desejar investir no Fundo, assinará o Boletim de Subscrição junto ao Administrador, contendo as seguintes informações:

- a) nome e qualificação do quotista;
- b) número de cotas subscritas do Fundo;
- c) preço e condições para integralização do preço de subscrição; e
- d) declaração de ciência e adesão aos termos constantes do Regulamento do Fundo.

As contribuições com relação ao valor das cotas do Fundo deverão ser feitas em moeda corrente nacional, até às 15:00 horas (horário de São Paulo) na data de vencimento, por meio de transferência eletrônica à conta corrente do Fundo.

A data de início da distribuição pública é 30 de dezembro de 2010.

10. Cancelamento, Suspensão, Revogação e Modificação da Oferta:

A Oferta poderá ser suspensa ou cancelada pela CVM, a qualquer tempo, nos seguintes casos:

- I - se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro da Oferta; ou
- II – se for considerada ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro.

A eventual suspensão ou cancelamento da Oferta, bem como quaisquer outras informações ou avisos a ela relativos, serão divulgados ao mercado imediatamente após a sua ocorrência, no site do Administrador: www.vam.com.br.

Na hipótese de suspensão da Oferta, os investidores poderão revogar a declaração de aceitação em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da respectiva comunicação informando sobre a suspensão da Oferta.

Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição pública das Cotas do Fundo, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos

inerentes à própria Oferta, o Administrador poderá solicitar à CVM modificação ou revogação da Oferta.

A revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação e subscrição anteriores ou posteriores.

Na hipótese de modificação da Oferta, esta será divulgada imediatamente através dos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser diretamente comunicados pelo Administrador a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data de recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, sendo presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio, sendo certo que o Administrador deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

9. Registro de Funcionamento na CVM:

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 28 de dezembro de 2010, sob o nº CVM/SER/RFI/2010/035

10. Regulamento, Informações Adicionais, Comunicações e Atendimento ao Cotista:

Informações complementares poderão ser solicitados pelos cotistas junto ao Administrador ou na CVM, assim como via do Regulamento do Fundo poderão ser obtidas no site do Administrador www.vam.com.br – link Ofertas Públicas), ou na CVM (www.cvm.gov.br)

As comunicações a respeito do Fundo poderão ser divulgadas pelo Administrador em seu site (www.vam.com.br) e/ou no jornal Valor Econômico, conforme aplicável.

11. Avisos Importantes:

Os termos utilizados em iniciais maiúsculas neste Anúncio, que não foram ora definidos, têm os mesmos significados que lhes foram atribuídos no Regulamento do Fundo.

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as quotas a serem distribuídas.”

“O Fundo não conta com garantia do Administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.”

“É recomendada a leitura cuidadosa das cláusulas relativas à política de investimento do Fundo, bem como as disposições do Regulamento do Fundo de investimento, inclusive os Fatores de Riscos, nos termos do artigo 7 do Regulamento do Fundo, pelo investidor ao aplicar seus recursos.”

“As informações deste Anúncio estão em conformidade com o Regulamento do Fundo, mas não o substitui, sendo recomendável a leitura cuidadosa do Regulamento antes de aplicar seus recursos.”